

平成三年度は

固定資産の

評価替え



平成三年度は三年に一度の固定資産の評価替えの年です。固定資産税は毎年一月一日現在で、土地・家屋・償却資産をお持ちの人に課税されます。この固定資産のうち、土地と家屋の評価を三年ごとに見直すのが評価替えです。評価替えは、資産価格の変動に対応して評価額を適正で均衡のとれた価格にするもので、正しく公平な課税に欠かせない制度です。

土地の評価は…

土地の評価は自治大臣の定めた土地評価基準に基づき、国・県の指導により行っています。評価は売買実例価額を基準に地価公示価格、地価調査価格、不動産鑑定価額等々を評価の参考としています。

宅地の評価はその場所に応じていろいろです。そこで、市内を百二十八の地域に分類し、前に述べた売買実例価額等の変化によって、評価額の見直しを行います。評価額は各区域ごと、各筆ごとに定められます。

- *1 国土庁の土地鑑定委員会が地価公示法に基づき毎年一回公示する価格
- *2 県が国土利用計画法に基づき基準地の標準価格を決定し、毎年発表する価格
- *3 市が委託した不動産鑑定士が調査鑑定した価格

土地の税負担の

緩和措置

土地の評価替えの結果、「税金が急に高くなった」では、市民の皆さんも困ります。そこで、税負担の調整措置がとられます。

平成三年度の評価替えに伴い三年度から五年度までの税負担は、宅地等の場合、毎年度の増税額がそれまでの最高三割を超えない範囲で調整されます。

この負担調整率は、これまで「宅

地等」と「農地」の二つに分けられていましたが、「宅地等」については、今回新たに、用途等に応じて「住宅用地」「住宅用地以外の宅地で法人の所有に係るもの」「その他の宅地等」の三つに分けられました。

特に「住宅用地」については、基本的に五年間（従来は三年間）で評価額課税になるよう、よりなだらかな負担調整措置を講じています。一般農地の場合には、最高二割を超えない範囲で調整されます。

住宅用地に対する

課税標準の特例

小規模住宅用地とその他の住宅用地については、税負担を特に軽減する必要から、課税標準の特例措置が設けられています。

皆さんのお持ちになっている宅地で住宅が建てられており、その土地の面積が二百平方メートル以下の場合、評価額の四分の一が

家屋の評価は…

家屋の評価替えとは、定められた方法により、基準年度（二年ごと）における評価額を再計算することです。その新評価額が減価となるものは減額し、増加となるものは評価替え前の価額に据え置かれます。

課税標準となります。それ以上の場合は住宅（床面積）の十倍までの面積が評価額の二分の一の課税標準となる特例措置があります。

新築住宅の軽減

次に該当する場合、百平方メートル分に限り三年間、二分の一に固定資産税が減額されます。また、耐火建築住宅で三階以上のものは、五年間減額となります。居住用の専用住宅で一戸の延べ

償却資産の評価は…

工場、商店などの事業を営んでいる人が所有する構築物、機械装置等、事業用資産については、毎年一月一日現在の状況を申告していただきます。所有している資産の取得価格または前年度の価額をもとに評価を行います。

固定資産税のお問い合わせは
税務室資産税担当
内線二三八〇～二三八九

